

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACION DEL PGOU por adaptación parcial de las NSM a la LOUA.

**Modificación del Art. 24 para inclusión de Usos Compatibles
Dotacional y Equipamientos en Zona de Casco Tradicional.
(Modificación de la Ordenación Pormenorizada).**

DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL

Promotor: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALMADEN DE LA PLATA

Arquitecto: DAVID RAMOS JIMENEZ.
Coleg. 4.819 COA Sevilla.



Expte: 130-Almadén de la Plata

ENERO - 2.018



ARQUITECTURA Y URBANISMO

David Ramos Jiménez
Telf.: 659-74-71-68

E-mail: davidramosjimenez@telefonica.net

1.- RESUMEN EJECUTIVO

1.1.- INTRODUCCION.

1.2.- ANTECEDENTES.

1.3.- DELIMITACION DEL AMBITO EN EL QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE.

1.4.- OBJETO Y ALCANCE DE LA ALTERACION DE LA ORDENACION VIGENTE.

1.5.- AMBITO EN QUE SE SUSPENDE LA ORDENACION O LOS PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCION URBANISTICA Y PLAZO DE DURACION DE DICHA SUSPENSION.

1.1.- INTRODUCCION

Según se detalla en el Art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 20 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificado por el apartado nueve del artículo único de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y puesto que se procede a la exposición pública del presente documento de **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística**, se realiza el presente Resumen Ejecutivo a fin de que forme parte de la documentación disponible para la consulta pública durante el plazo de exposición preceptivo.

El Art. 25.3 del RDL 7/2015, Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, prescribe lo siguiente:

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

El Art. 19.3 de la Ley 7/2002, LOUA, prescribe lo siguiente:

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27.*

En base a lo anterior, se redacta el presente Resumen Ejecutivo.

1.2.- ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias Municipales (NSM) de Almadén de la Plata, fueron aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo (CPU) el 19 de diciembre de 1.991, cuya aprobación se publicó en el BOP N° 62 de 16 de marzo de 1.992, conteniendo las Normas Urbanísticas de aplicación en cualquier parcela del municipio, en base a los planos de ordenación completa del mismo.

El 17 de septiembre de 2.009 se aprueba la Adaptación Parcial de las NSM a la LOUA, cuya aprobación se publicó en el BOP N° 19 de 25 de enero de 2.011, no teniendo incidencia relevante sobre la Normativa Urbanística de aplicación en Suelo Urbano Consolidado.

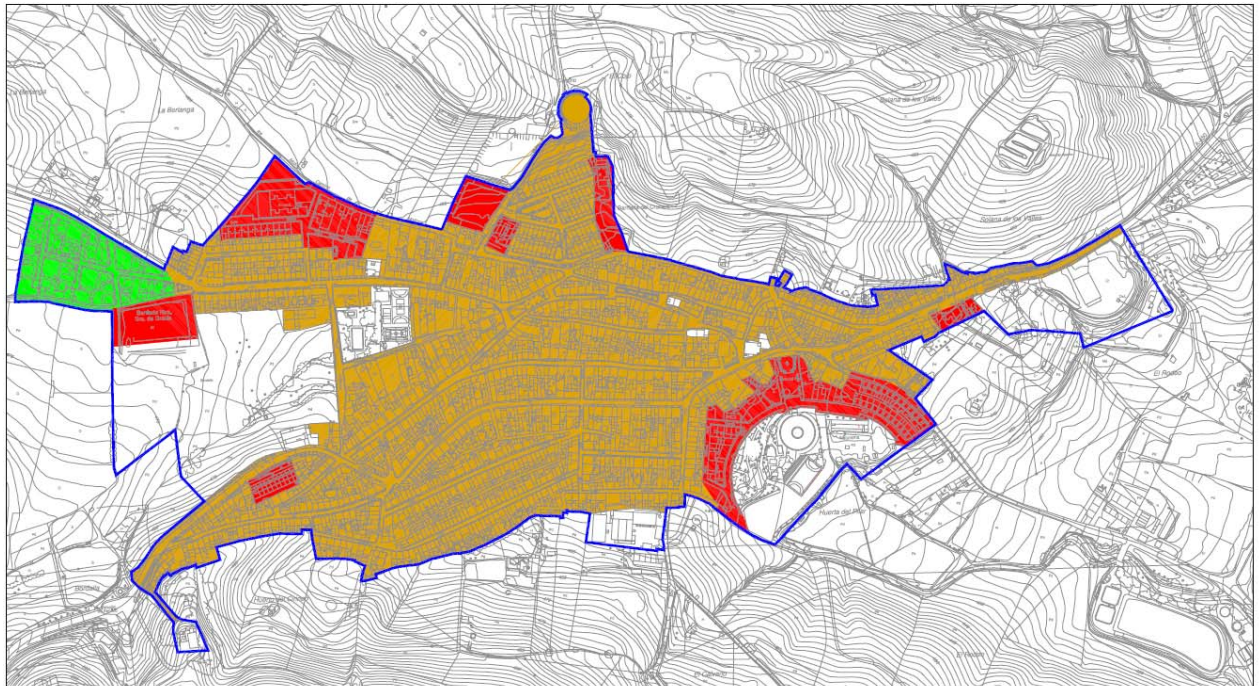
Con todo lo anterior, el Planeamiento de aplicación en el municipio de Almadén de la Plata que consta de los dos documentos antes mencionados, pasa a denominarse Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) por adaptación parcial de las NSM a la LOUA, con lo que el presente documento debe llamarse Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística.

Dentro del municipio de Almadén de la Plata existen una serie de edificaciones, principalmente ubicadas en la Zona de Casco Tradicional, que a lo largo de los años, algunas incluso anteriormente a las NSM aprobadas en el año 1.991, se han convertido en dotaciones y equipamientos al servicio de los ciudadanos del municipio, es por ello, que resulta necesario la adecuación de la normativa urbanística vigente para la inclusión de estos usos en la misma, con objeto de regularizar la situación de las mismas y dotar de un ámbito normativo adecuado las de futuras dotaciones y equipamientos.

De acuerdo a la Ley autonómica, 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, sus modificaciones y la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, por el que se modifica la misma; según su Art. 40.3.a de la sección 4ª "Evaluación Ambiental Estratégica", esta modificación ha sido sometida al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, cuyo Informe Ambiental Estratégico de 1 de diciembre de 2.017 (Exp. EAE/SE/057/2017/S), ha resuelto que esta modificación "no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre y cuando se cumplan las determinaciones ambientales indicadas en el presente Informe Ambiental Estratégico así como las incluidas en el borrador del plan y en el documento ambiental estratégico que no se opongan a las anteriores".

1.3.- DELIMITACION DEL AMBITO EN EL QUE LA ORDENACION PROYECTADA ALTERA LA VIGENTE

El ámbito en el que la ordenación proyectada en la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística altera la vigente se corresponde con la delimitación de las zonas con calificación residencial en el municipio de Almadén de la Plata:



ZONAS CON CALIFICACION RESIDENCIAL

- LIMITE DEL SUELO URBANO
- ZONA CASCO TRADICIONAL
- ZONA EXTENSION 1
- ZONA EXTENSION 2

1.4.- OBJETO Y ALCANCE DE LA ALTERACION DE LA ORDENACION VIGENTE

El presente documento persigue la Modificación del P.G.O.U. de Almadén de la Plata, en los términos establecidos por los artículos 36 y 38 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

El objeto principal del presente documento es la incorporación de usos compatibles dotacionales y de equipamientos en las parcelas residenciales del Casco Tradicional y las de las Zonas de Extensión por remisión de las normas, por un lado, con objeto de regularizar la situación de las distintas dotaciones y equipamientos existentes a día de hoy en el municipio, algunas de ellas incluso anteriores a la aprobación de las NSM en vigor, y por otro lado, dotar de un ámbito normativo adecuado para permitir en un futuro la nueva implantación en el municipio de nuevas dotaciones y equipamientos locales sin necesidad de recalificar el suelo, como ocurre en la mayoría de los municipios de la provincia, donde siempre suele estar permitido la implantación de un uso dotacional, como uso compatible, en una parcela de uso residencial, por el consiguiente beneficio obvio para la ciudadanía al posibilitarse el aumento significativo de equipamientos en la localidad.

El principal objetivo posterior será permitir la mayor proliferación posible de dotaciones y equipamientos, tanto públicos como privados, en el suelo urbano de Almadén de la Plata con objeto de centralizar todos los servicios posibles y favorecer de esta manera la organización estructural y orgánica del municipio mediante la concentración de estas dotaciones y equipamientos locales.

La regularización de las dotaciones y equipamientos existentes actualmente en el municipio de Almadén de la Plata, permitirá entre otras, la ampliación de las edificaciones, la mejora de los servicios, la actualización de sus instalaciones, la posibilidad de recibir subvenciones tanto autonómicas, como estatales y europeas y un largo etcétera.

Las principales dotaciones y equipamientos que se van a beneficiar de esta modificación y en consecuencia de los puntos detallados anteriormente son:

- Albergue Juvenil "Vía de la Plata".
- Residencia "Andrés Guerra".
- Nueva Residencia en c/ Penitentes.
- Centro de Igualdad y Ciudadanía (Consultorio Médico provisional).
- Oficina de Turismo.
- Centro Ocupacional "Aurora Magariño"

Según todo lo anterior, esta modificación considera necesario actualizar el Art. 24 de las NSM en los siguientes términos:

La **redacción actual** del Art. 24 a modificar es:

Art. 24. Condiciones de Uso.

El uso admitido es el residencial unifamiliar; no obstante se autorizará la localización de actividades correspondientes a usos industriales y terciarios en función de su grado de compatibilidad con la vivienda. Dicha compatibilidad quedará regulada por la legislación de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, y en su caso, por la legislación específica que les afecte.

La redacción modificada del Art. 24, detallando en **negrita la redacción añadida**, con la inclusión de la posibilidad de usos compatibles dotacionales y de equipamientos queda:

Art. 24. Condiciones de Uso.

a) El uso admitido es el residencial unifamiliar; no obstante se autorizará la localización de actividades correspondientes a **usos dotacionales y equipamientos**, a usos industriales y terciarios en función de su grado de compatibilidad con la vivienda. Dicha compatibilidad quedará regulada por la legislación de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, y en su caso, por la legislación específica que les afecte.

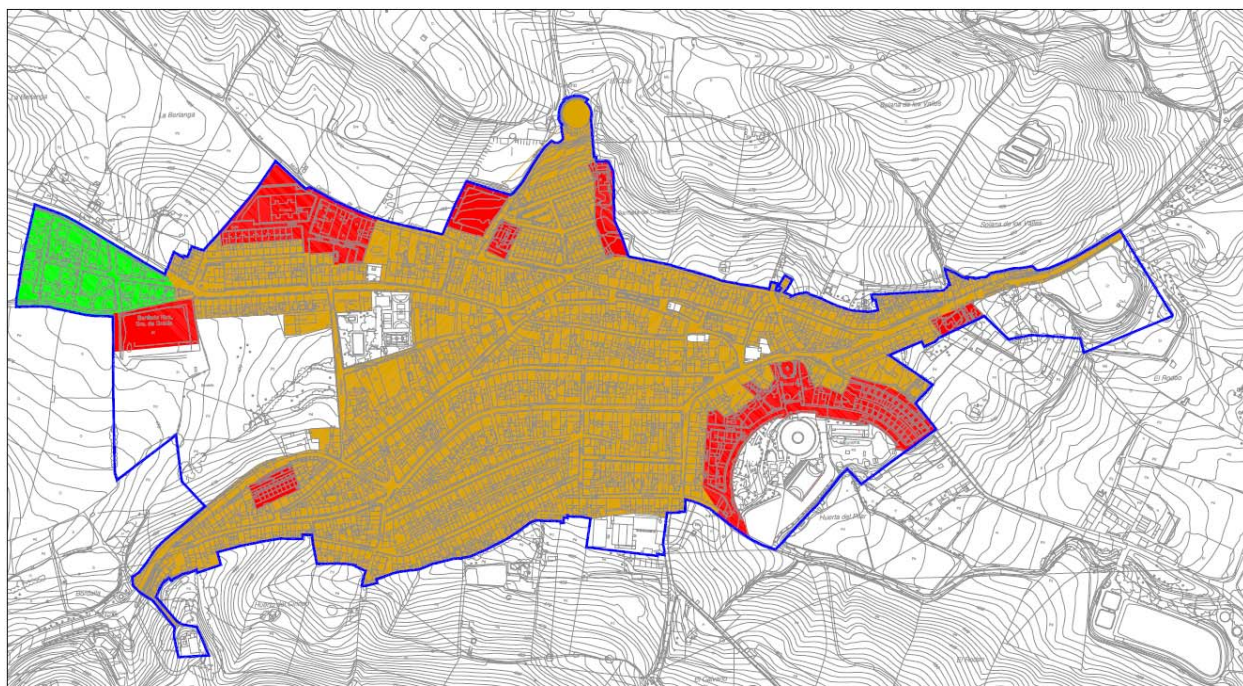
b) En aplicación de los Arts. 33.3, 34 y la Disposición Adicional 4ª de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de Andalucía, cualquier intervención incluida en el entorno del BIC “El Castillo”, requerirá la autorización previa del órgano competente de la Consejería de Cultura, previamente a la concesión de cualquier tipo de licencia.

c) En el caso que los usos dotacionales o equipamientos permitidos lleguen a convertirse en Sistemas Generales, se deberá tramitar la correspondiente modificación del planeamiento general para cambiar la clasificación del suelo.

1.5.- AMBITO EN QUE SE SUSPENDE LA ORDENACION O LOS PROCEDIMIENTOS DE INTERVENCION URBANISTICA Y PLAZO DE DURACION DE DICHA SUSPENSION

El ámbito en el que pueden ser suspendidas la ordenación y los procedimientos de intervención urbanística, donde se incluyen las licencias urbanísticas, se corresponde con la delimitación de las zonas con calificación residencial en el municipio de Almadén de la Plata.

Esta suspensión sólo será efectiva en el caso que la licencia solicitada no pueda cumplir indistintamente con el Art. 24 de la normativa actual y el Art. 24 modificado de la normativa modificada pendiente de aprobación.



En aplicación del Art. 27.2 de la Ley 7/2202, LOUA, el acuerdo de la aprobación inicial de la presente **Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística**, determinará la suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas por el plazo máximo de un año en el ámbito antes definido.

Sevilla, enero de 2.018

Fdo: David Ramos Jiménez
arquitecto